

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Balıkpazarı ve Kayhan Mahallesi, H22A09A4A pafta, 876 ada 89 parsel, 284 ada 1 parsel, 290 ada 3-18-19-29 parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 419.676 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan parseller konum olarak Mustafa Kemal Atatürk Kordonu bulvarının 150 metre doğusunda, Bursa-Yalova Karayolunun 1.43 km kuzey batısında yer almaktadır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

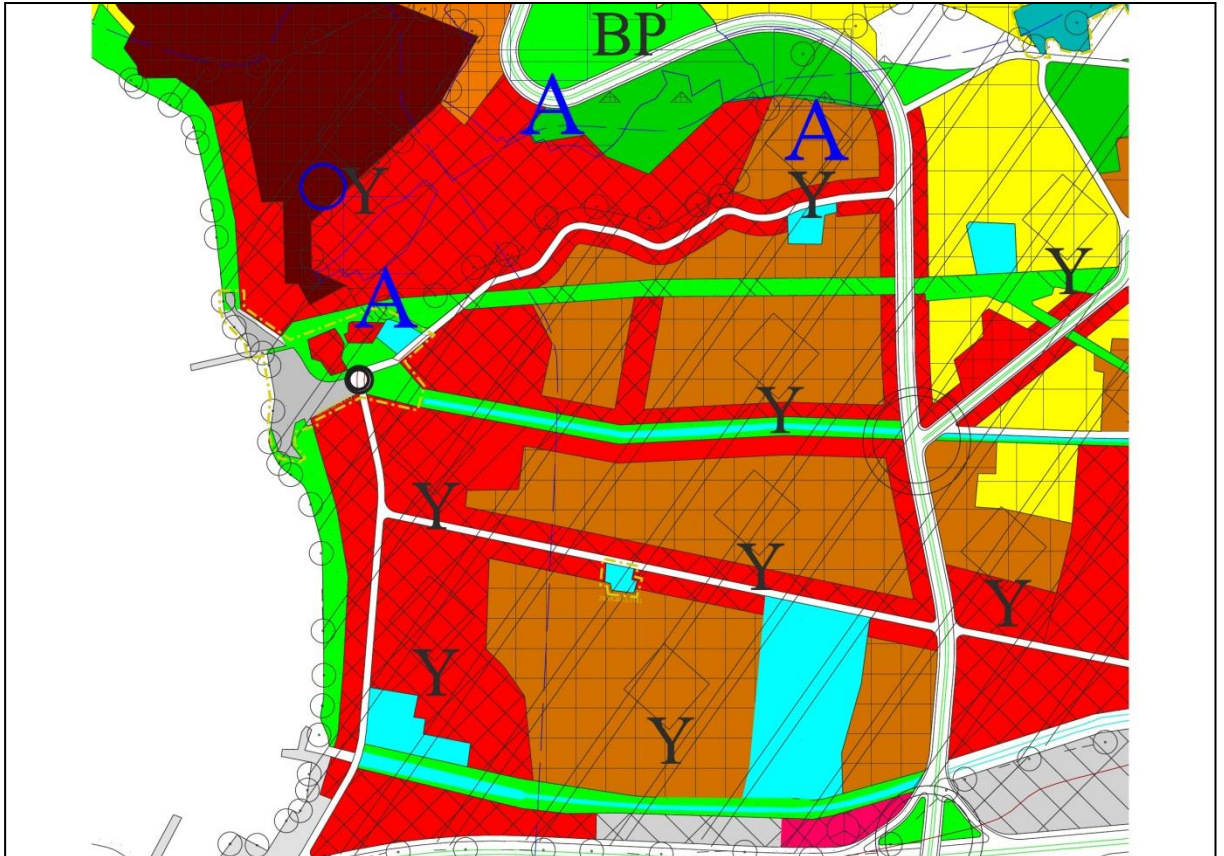
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 15.07.2010 tarih 606 sayılı kararı ile onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan; Balıkpazarı ve Kayhan Mahalleri, 876 da 89 parsel, 290 ada 18, 19 ve 29 parseller hakkında plan değişikliği yapılması İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29.01.2018 tarih 588 sayılı yazı ile talep edilmektedir.

İlgi başvuru ile Balıkpazarı Mahallesi 876 da 89 parselde yer alan Yağhane Yapısı, 290 ada 29 parselde yer alan Zeytin Mağazası, 290 ada 18 ve 19 parselde yer alan SMÖ yapıları, Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 15.12.2017 tarih 7449 sayılı kararı ile 2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmesi ve ayrıca Kayhan Mahallesi 284 ada 1 parsel nolu taşınmazda yer alan çeşme yapısının Kurulun 15.12.2017 tarih 7453 sayılı kararı ile 2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmesine karar verildiğinden, tescil taramalarının uygulama imar planına işlenmesi önerilmektedir.

Söz konusu talebin değerlendirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

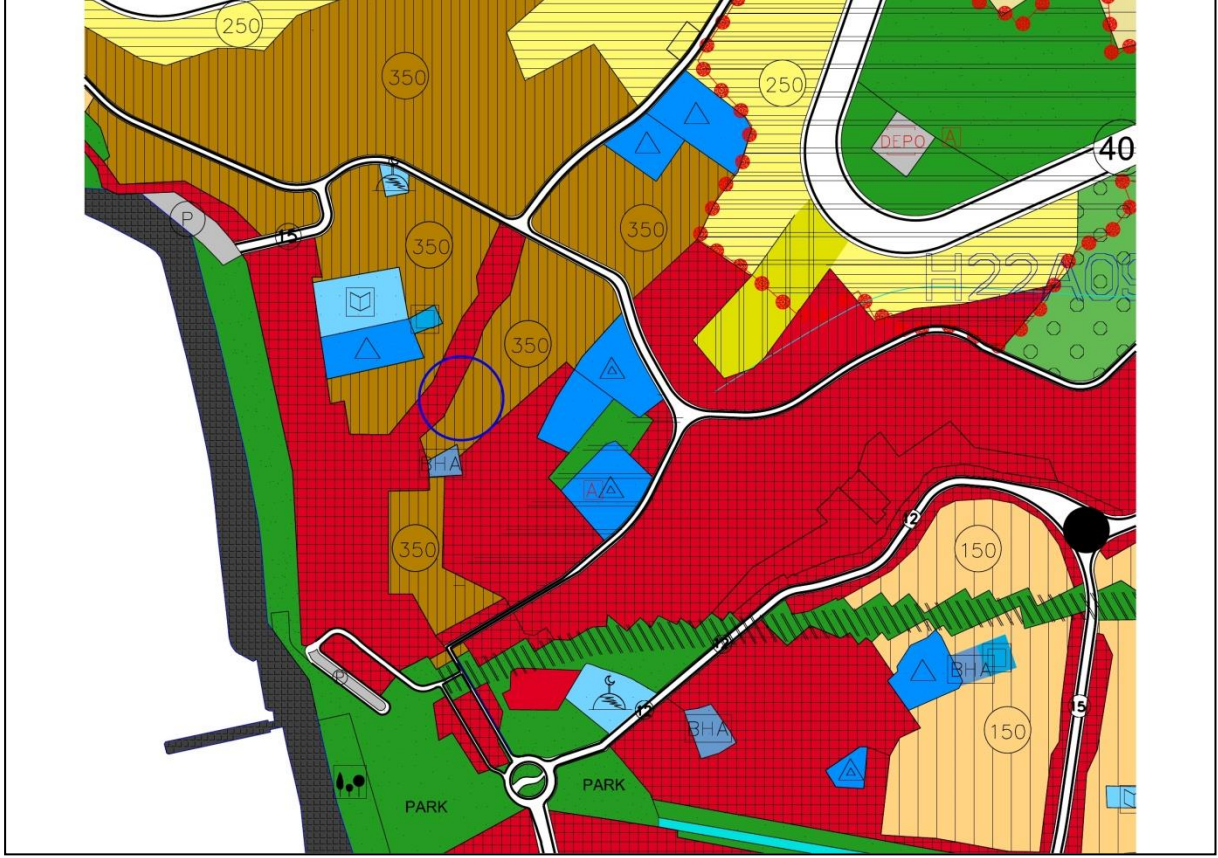
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

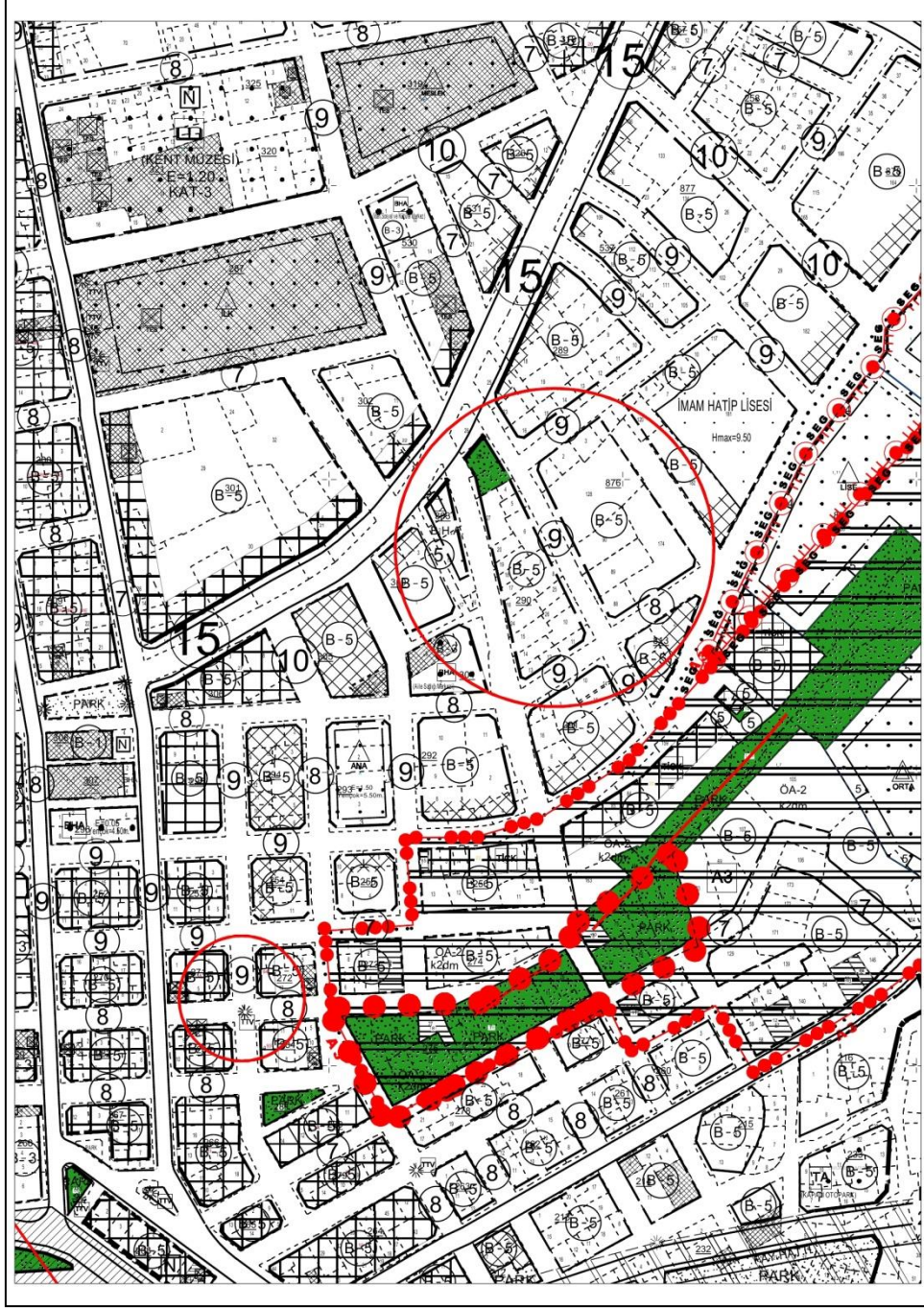
Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 350 kişi/ha Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı ve Tali iş merkezi alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 15.07.2010 tarih 606 sayılı kararı ile onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı Değişiklikleri kapsamında Bitişik Nizam 3 kat (B-5) Konut Alanı ve Yolda kalmaktadır.



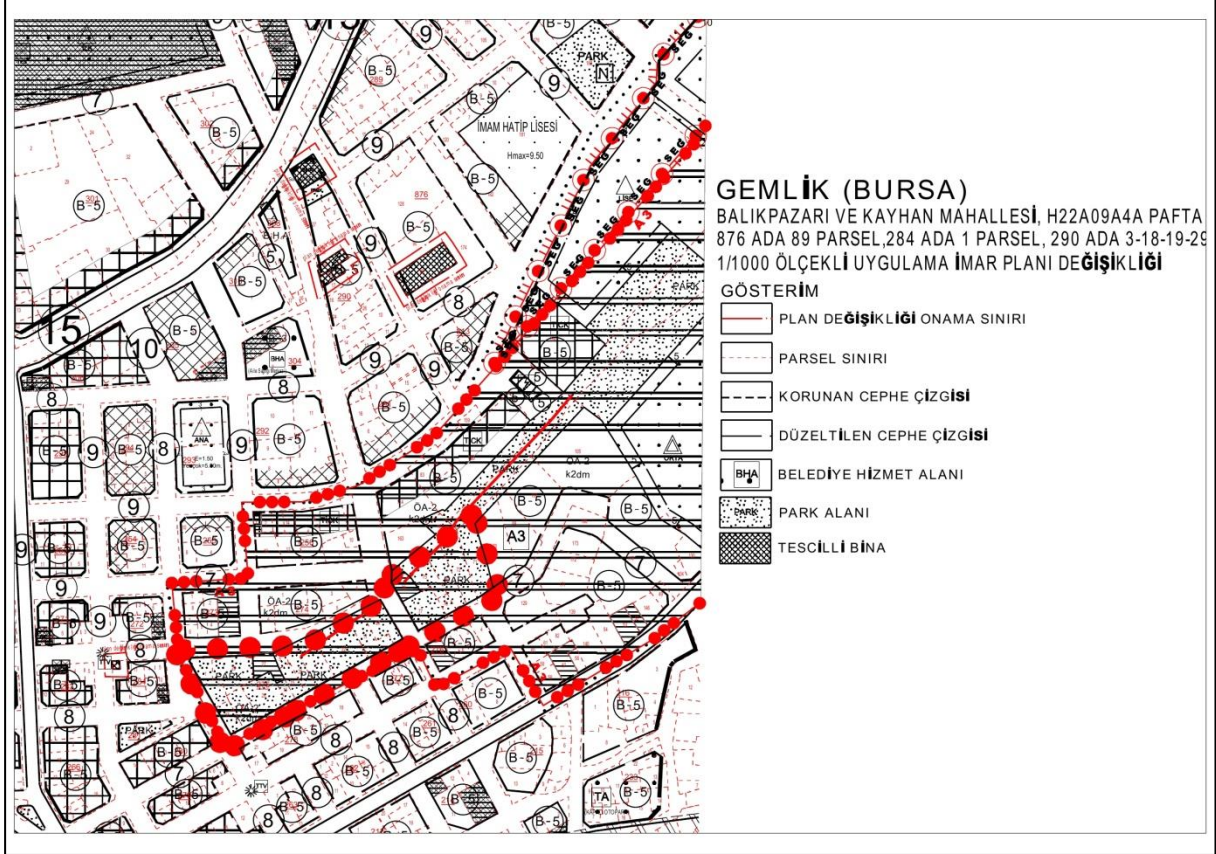
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Balıkpazarı ve Kayhan Mahallesi, H22A09A4A pafta, 876 ada 89 parsel, 284 ada 1 parsel, 290 ada 3-18-19-29 parsellerde,

Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 15.12.2017 tarih 7449 sayılı kararı ile 2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmesi ve ayrıca Kayhan Mahallesi 284 ada 1 parsel nolu taşınmazda yer alan çeşme yapısının Kurulun

15.12.2017 tarih 7453 sayılı kararı ile 2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmesine karar verildiğinden, yapılaşma koşulları değiştirilmeden ve kadastral parsel sınırları dikkate alınarak korunacak cephe hattı belirlenecek şekilde tescil taramalarının işlenmesi ve Balıkpazarı Mahallesi 290 ada 29 parselin Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Tesis Alanı) belirlenmesidir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan tadilatı öncesi ve sonrasındaki kullanım alanlarına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	316.229	75.35%	325.733	77.62%
TİCARET ALANI	9.504	2.26%	0	0.00%
PARK ALANI	93.943	22.38%	0	0.00%
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0.00%	93.943	22.38%
TOPLAM	419.676	100.00%	419.676	100.00%

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda onaylı imar planı plan hükümleri geçerlidir.